

**ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
КАМАРАТА НА
АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
ТУК**

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
София 1000, ул. "Цар Асен" №1, тел. 980 93 24

Вх. № 199/20.08.2012

**ПРАВНО СТАНОВИЩЕ
ОТ**

**АДВ. ИВАН ГЕОРГИЕВ ОТ САК
АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО
„ГЕОРГИЕВ И САВОВ“**

ГР. СОФИЯ, БУЛ. „ДОНДУКОВ“ № 5, ВХ. А, ЕТ. 3, АП. 8

**ОТНОСНО: ИЗВЪРШЕНА ПРОВЕРКА НА ДОГОВОРИТЕ,
ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ**

В изпълнение на възложената ми задача проучих договорите, които ми бяха предоставени в Централното управление на Камарата на архитектите. За целта ми бяха необходими 26 работни часа. В резултат на дейността си констатирах следното:

I. Договори за наем.

Прегледах 28 броя папки - контрагенти по договори за наем. Всяка папка съдържа и предходните договори, ако такива има, както и документи, относими към самите договори. Общото впечатление е, че част от договорите са изтекли отдавна, като не са правени анекси за приключване или продължаване. Друга част са изтекли наскоро и няма подновяване на действието им, вероятно поради смяната на ръководството на КАБ или други причини. Договорите покриват по-голямата част от територията на страната, като за гр. София има договори за няколко помещения. Прави впечатление, че повечето договори, особено по-старите, са сключвани от името на съответната регионална колегия, което не е редно, доколкото те не са юридически лица. Страна по договорите следва да бъде КАБ като юридическо лице, а председателите на регионалните колегии, ако подписват, да подписват с пълномощно от председателя от името и за сметка на КАБ.

1. Налични договори:

1.1. София – Централно управление.

1.1.1. Договор със „Софийски имоти“ за 5 етаж на ул. „Цар Асен“.
В момента няма действащ договор или анекс към стар договор за наем. Досегашният договор е изтекъл през 2011 г. и не е подновяван. Това не е редно, доколкото обитаването на

е подновяван. Това не е редно, доколкото обитаването на помещенията е без правно основание. Въпросът приоритетно следва да се уреди, като се оформят съответните документи за миналия период, ако е необходимо.

1.1.2. Договор с физическите лица Миневи.

1.2. София – РК „Нова“. Помещение в новата сграда на УАСГ. **Договорът с УАСГ е изтекъл на 30.06.2012 г.** В момента няма действащ договор.

1.3. София – РК.

1.3.1. Помещение на ул. „Алабин“ № 16-20. Договор с НЦТР.

1.3.2. Помещение на ул. „Кракра“ № 11. **Договорът със САБ е изтекъл.**

1.3.3. Паркомясто на ул. „Кракра“ № 11. **Договорът със САБ е изтекъл.**

2. Благоевград . Договор с Община Благоевград.

3. Бургас. Договор със САБ.

4. Варна. Договор със САБ.

5. Велико Търново. **Договорът със „Стрела 92“ е изтекъл.**

6. Враца. **Договорът със САБ е изтекъл.**

7. Габрово. **Договорът със САБ е изтекъл.**

8. Добрич. Договор с Център за бизнес и култура.

9. Кюстендил. **Договорът с физическото лице Христова е изтекъл.**

10. Ловеч. Договор с Областния управител на област Ловеч.

11. Монтана. **Договорът с „Огоста М“ е изтекъл.**

12. Пазарджик. **Договорът с ФНТС е изтекъл.**

13. Перник. **Договорът за наем е приключен.**

14. Плевен. **Договорът със САБ е изтекъл.**

15. Пловдив. **Договорът със САБ е изтекъл.**

16. Разград. **Договорът със „Строител“ АД е изтекъл.**

17. Русе. Договор с Община Русе.

18. Сливен. Договор с физическото лице Петрова. Изтекъл на 31.12.2011 г. Отбелязано, че е прекратен през месец март, но не е ясно коя година и с какъв документ е прекратен. Ако има извършени плащания за 2012 г., следва да се оформят съответните документи.

19. Стара Загора. Няма оригинал на договора за наем със САБ.

20. Хасково. **Договорът с „Тепро“ ООД е изтекъл.**

21. Шумен. **Договорът със САБ е изтекъл.**

22. Ямбол. **Договорът е изтекъл.**

ПРЕПОРЪКИ:

1. Да се изясни фактически дали помещенията реално се ползват и ако да – да се оформят съответните документи, включително и за минал период. Преценката следва да се извърши и с оглед наличието на сключени трудови договори по места със съответните служители на КАБ, с оглед осигуряване на местоработата.
2. Да се предприемат действия за оформяне на договорни отношения със „Софийски имоти“.
3. В бъдеще договорите за наем да се сключват от името и за сметка на юридическото лице – КАБ в лицето на нейния председател, а ако подписва някой друг – да се оформя изрично писмено пълномощно.
4. Към договорите да се изисква и прилага документ за собственост на помещението от наемодателя, с оглед установяването на неговите права.

II. ТРУДОВИ ДОГОВОРИ.

Прегледах 33 броя трудови досиета на служители на КАБ. В хода на работата констатирах две основни слабости – не на всички служители са връчени длъжностните характеристика за съответната длъжност, която заемат, и не на всички служители е проведен инструктаж по безопасност на труда. В началния период на структуриране на Камарата (2004-2005 г.) това е налице, но в последствие практиката за съжаление е изоставена. Също така в много от договорите като местоработата е посочен само град, без да има адрес. В трудовия договор следва да бъде отразен адресът, на който ще се работи в града, за да се избегнат противоречия и недоразумения. Това е изискване и на Инспекцията по труда и закона. С най-голяма сила това важи за гр. София, където КАБ има няколко офиса. По-подробно установих следното:

1. Анна Михайлова – няма връчена срещу подпис длъжностна характеристика и не е извършен инструктаж по безопасност на труда.
2. Анастасия Сиракова.
3. Антоанета Ненова.
4. Ася Павлова-Димитрова - няма връчена срещу подпис длъжностна характеристика.
5. Бистра Попова - няма връчена срещу подпис длъжностна характеристика.
6. Василка Спанджиева-Симеонова - няма връчена срещу подпис длъжностна характеристика за новата длъжност.

